ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري في التشريع الجزائري

The Regulation of Real Estate Agent Profession in to Algerian Legislation

بلعقون محمد الصالح، باحث دكتوراه، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة

bgnems@gmail.com

تاريخ ارسال المقال:2018/06/01

تاريخ قبول المقال للنشر:2018/06/13

الملخص:

إن موضوع البحث يلقي الضوء على ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري –باعتبارها مهنة خدماتية منظمة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري– سواء تلك المتعلقة بالتحاق الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بالمهنة والإجراءات الإدارية المتبعة لمنحهم الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن وتسجيلهم تبعا لذلك في سجل خاص مفتوح لدى نفس الوزير يفضي إلى تسليمهم بطاقة مهنية، أو تلك المتعلقة بمزاولة الوكلاء العقاريين لأنشطتهم في إطار وكالة عقارية أو وساطة عقارية أو إدارة وتسيير أملاك عقارية من خلال تقيدهم بالتزامات مهنية وبأُطر استيفائهم لحقوقهم.

الكلمات المفتاحية:

وكيل عقاري – ضوابط – مهنة.

Abstract:

The subject of the research sheds light on the rules of practice of the profession of real estate agent -as an organized service profession subject to registration in the Commercial Register- Whether those relating to the admission of natural or moral persons to the profession And administrative procedures for granting them accreditation by the Minister in charge of housing And register them accordingly in a special register open to the same minister leading to the delivery of a professional card Or those related to the practice of real estate agents for their activities within the framework of real estate agency or real estate brokerage or management and management of real estate properties Through their adherence to professional obligations and the framework for their fulfillment of their rights.

Key Words:

Real Estate Agent - Regulations - Profession.

مقدمة:

الأصل أن كل من يرغب في ممارسة نشاط تجاري معين، يتعين عليه تسجيل نشاطه في السجل التجاري وله مقابل ذلك أن يمارس هذا النشاط بكل حرية- ذلك أن ممارسة التجارة حق معترف به دستوريا ويمارس بكل حرية في إطار القانون- باستثناء المهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى الحصول المسبق على ترخيص أو اعتماد ومن بينها مهنة الوكيل العقاري والتي يشترط لممارستها الحصول على اعتماد سابق للقيد في السجل التجاري يمنح من طرف الوزير المكلف بالسكن ويفضي إلى التسجيل في سجل الوكلاء العقاريين الذي يخضع إلى عملية تحديث بصفة دورية من طرف المديرية الفرعية للاعتمادات على مستوى الوزارة.

إن منح الاعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري والتسجيل في سجل الوكلاء العقاريين، لا يتم إلا وفق ضوابط حددها المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم[1] والمتمثلة في شروط يجب توفرها في طالبي الاعتماد الراغبين في الالتحاق بالمهنة سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية وإجراءات إدارية معينة يجب سلوكها لهذا الغرض، هذا من جانب ومن جانب آخر في تقيد الوكلاء العقاريون المعتمدون في إطار ممارستهم للمهنة بالالتزامات المفروضة عليهم كما يتعين عليهم التقيد بأحكام هذا المرسوم في إطار استيفائهم لحقوقهم.

إن الهدف من تنظيم مهنة الوكيل العقاري هو إحاطتها بضوابط لممارستها قصد تحسين ودعم أنشطتها وانطلاقا من ذلك فان إشكالية البحث تتمحور حول **مدى فعالية ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري وما هي آثار ذلك على الواقع المهني؟**

وعليه وللإجابة على الإشكالية المطروحة والإلمام بجوانب موضوع البحث، ارتأينا تقسيمه إلى محورين على النحو الآتي:

المحور الأول: ضوابط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري

المحور الثاني: الالتزامات والحقوق المهنية للوكيل العقاري.

المحور الأول: ضوابط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (ج.ر) عدد 6 بتاريخ 25 يناير 2009، ص 4، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-322 المؤرخ في 8 أكتوبر 2009 (ج.ر) عدد 59 بتاريخ 14 أكتوبر 2009، ص 7، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 17 يونيو 2010(ج.ر) عدد 39 بتاريخ 23 يونيو 2010، ص 12، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296 المؤرخ في 18 غشت 2011 (ج.ر) عدد 48 بتاريخ 24 غشت 2011، ص 13 ومعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-154 المؤرخ في 15 أبريل 2015 (ج.ر) عدد 22 بتاريخ 25 أبريل 2013، ص 28.

ISSN : 2543-3970

تُعرف الوكالة عموما بأنها أسلوب يسمح للموكل أن يعطي سلطة بموجب عقد للقيام بأعمال قانونية بواسطة وكيل يمثله في علاقاته مع الغير، مثلا لأجل البيع أو الشراء أو التأجير، ووفقا لتعريف بعض الفقهاء، فالوكالة هي عقد يعطي بمقتضاه شخص يدعى الموكل إلى شخص آخر يسمى الوكيل سلطة القيام مكانه بعمل أو عدة أعمال قانونية. [1]

إن الوكيل العقاري حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 هو: "**شخص طبيعي أو معنوي يؤدي بموجب عقد وكالة مكتوب ومقابل أجر، خدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين**"[2] ويعد ضمن الوكلاء العقاريين كلا من مهنة الوكالة العقارية، الوساطة العقارية ومهنة إدارة الأملاك العقارية.

تعد مهنة الوكيل العقاري عملا تجاريا حسب الموضوع[3] ومهنة منظمة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري بعد الحصول المسبق على اعتماد[4] يمنحه الوزير المكلف بالسكن وفق ضوابط قانونية تتمثل في توفر شروط في طالبي الاعتماد واتباع إجراءات إدارية.

أولا: شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري

إن مهنة الوكيل العقاري تمارس من طرف أشخاص طبيعية كما يمكن أن تمارس من طرف أشخاص معنوية في شكل شركات تجارية، وقصد التحاق هؤلاء بالمهنة لا بد أن تتوفر فيهم الشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم.

1: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي: كما سبقت الإشارة فإنه يعد ضمن الوكلاء العقاريين كلا من مهنة الوكالة العقارية، الوساطة العقارية ومهنة إدارة الأملاك العقارية، ويشترط للالتحاق بكل نشاط توافر شروط معينة خاصة بالأشخاص الطبيعية وإلا قوبل طلب الاعتماد بالرفض، وهي:

1-1: أن يكون طالب الاعتماد من جنسية جزائرية ومقيما بالجزائر: في حقيقة الأمر لم يرد هذان الشرطان في المرسوم التنفيذي 09-18 إلا على إثر تتمته بالمرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في17 يونيو 2010 وذلك بإدراج

---

[1] موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني: دراسة مقارنة، الجزء الثامن، الوكالة والشركات، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2007، ص 10.

[2] الأصح هو عبارة (لحساب أو لفائدة موكليه) ذلك أن من الموكلين من يرغب في شراء عقار أو استئجاره.

[3] ارجع: المادة 2 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم (ج.ر) عدد 101 بتاريخ 19 ديسمبر 1975، ص 1306 والمادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري (ج. ر) عدد 14 بتاريخ 03 مارس 1993، ص 4 (الملغاة أحكامه باستثناء المادة 27 بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية).

[4] ارجع: المادة 4 من من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم (ج. ر) عدد 52 بتاريخ 18 غشت 2004 ص 4 والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 السابق ذكره.

ISSN : 2543-3970

مادة 5 مكرر جاءت صريحة بخصوص توفر شرط الجنسية الجزائرية والإقامة في الجزائر فيمن يرغب في ممارسة مهنة الوكيل العقاري، فلا يوجد ما يمنع أي شخص طبيعي يحمل الجنسية الجزائرية من ممارسة مهنة الوكيل العقاري طالما كان مقيما في الجزائر وطالما توفرت شروطا أخرى محددة أدناه، ولإثبات ذلك لا شك أنه يشترط في طالب الاعتماد أن يرفق طي طلبه شهادة جنسية وشهادة إقامة ضمن الملف كما سيأتي بيانه في موضعه.

1-2: أن يكون طالب الاعتماد يبلغ سنه خمس وعشرون (25) سنة على الأقل: لم يحدد القانون التجاري سن الرشد القانوني لممارسة التجارة، بل أشار بخصوص الأهلية التجارية إلى مسألتي ترشيد القاصر، وأهلية المرأة المتزوجة، لذلك يُرجع في هذا الشأن إلى الشريعة العامة وتحديدا إلى نص المادة 40 من القانون المدني والذي يقضي أن سن الرشد هو تسعة عشر (19) سنة كاملة لذلك يمكن القول أن السن القانوني لممارسة التجارة هو 19 سنة كاملة مع مراعاة مسألة الترشيد القانوني، هذا ما لم يشب الشخص الطبيعي عارضا من عوارض الأهلية المنصوص عنها في المادتين 42 و 43 من القانون المدني، إلا أنه وبعيدا عن كل ذلك اشترط المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري -باعتباره نصا تنظيميا خاصا- لممارسة مهنة الوكيل العقاري سن خمس وعشرون (25) سنة على الأقل[1] ويرجع ذلك إلى حجم المسؤوليات والالتزامات المهنية الملقاة على كاهل الوكيل العقاري والذي تتطلب فيه مهارات معينة.

1-3: أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصداقية وأن لا يكون تحت أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة: يفترض في هذا الصدد ولإثبات طالب الاعتماد جملة الشروط المذكورة في هذا الشأن، أن تحدَّد مجمل الجرائم التي تتنافى مع ممارسة المهنة، علما أن طالب الاعتماد يرفق مستخرجا من صحيفة السوابق العدلية (بطاقة رقم 3) ويخضع لإجراء تحقيق مصالح الأمن.

1-4: أن لا يكون محل تصفية قضائية.

1-5: أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن: إن الضمان المالي هو جزء أساسي من حماية زبائن الوكيل العقاري، فبمقتضاه يتم ضمان حصولهم على الأموال التي أودعوها لديه في حالة تقصيره في تنفيذ التزاماته[2] وهو مستقل عن التأمين من مسؤوليته المدنية المهنية.

---

[1] كان يشترط طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-154 المؤرخ في 10 مايو 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، في المترشح بصفة فردية للحصول على اعتماد القائم بإدارة الأملاك العقارية أن يتجاوز عمره 30 سنة. ارجع: (ج.ر) عدد 28، بتاريخ 11 مايو 1997، ص 17 (ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 09-18).

[2] Jean Pierre DIVOUX, La fonction de l'agent immobilier dans la vente d'immeuble achevé, Thèse Pour l'obtention du titre de docteur en droit (Doctorat d'Etat), Ecole doctorale SJPEG, Université de Lorraine, 21 juin 2016, p : 47.

ISSN : 2543-3970

حُدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري بقرار وزاري مشترك بين وزيري المالية والسكن مؤرخ في 12 يوليو 2009 [1] كما يلي:

- مائة وخمسون ألف دينار (150.000 دج) بالنسبة للوكالة العقارية.
- مائة وخمسون ألف دينار (150.000 دج) بالنسبة للقائم بإدارة الأملاك العقارية.
- مائة ألف دينار (100.000 دج) بالنسبة للوسيط العقاري.

هذه المبالغ يودعها الوكيل العقاري بعد قبول طلبه من طرف لجنة الاعتماد، لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا والتي بدورها تسلمه وصلا عن ذلك أو أية وثيقة يثبت بها إيداعه للكفالة ويستكمل بها ملفه.

يجب أن يكون مبلغ الكفالة متوفرا بصفة دائمة غير منقطعة ولا يمكن استرداده من طرف الوكيل العقاري إلا طبقا للقوانين ولا سيما عند توقفه عن النشاط لمدة سنتين على الأقل، وذلك بتقديمه أمام البنك أو المؤسسة المالية المودع لديها مبلغ الكفالة، شهادة مسلمة لـه من طرف الوزارة المكلفة بقطاع السكن بعد معاينة توقفه عن النشاط ومرور هذه المدة.

1-6: أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية: يثار التساؤل في هذا الصدد حول أي مسؤولية مدنية مهنية يغطيها التأمين الواجب اكتتابه وإثباته من طرف طالب الاعتماد وهو أصلا ليس بمهني يمارس نشاطاته، بمعنى آخر لم يتحصل بعد على اعتماد يخوله ممارسة نشاطاته؟

من الناحية العملية لا يمكن الاستجابة لهذا الشرط، لاستحالة إبرام عقد تأمين في غياب أركان العقد، لهذا يستوجب إلغاء هذا الشرط حتما في تعديل لاحق للمرسوم التنفيذي رقـم 09-18، ويتم جعله التزاما يقع على عاتق الوكيل العقاري الممارس لأنشطته وأن يقدم وثيقة التأمين عند طلبها من الجهات المخول لها متابعة ومراقبة نشاطه.

1-7: أن يثبت تأهيلا مهنيا: إن الهدف من شرط التأهيل المهني تحسين نشاطات مهنة الوكيـل العقـاري، نظـرا للجوانـب القانونيـة المتفرقـة المرتبطة بالمـهنة، كتلك المنظمـة لمجـال العقـار والتجارة والإدارة.[2]

يقصد بالتأهيل المهني، حيازة طالب الاعتماد لشهادة تختلف باختلاف النشاط الراغب في ممارسته (وكالة عقارية أو وسيط عقاري أو قائم بإدارة الأملاك العقارية) فإذا كان طالب الاعتماد يرغب في ممارسة المهنة في إطار الوكالة

---

[1] (ج ر) عدد 59 بتاريخ 14 أكتوبر 2009 ص 18.

[2] إن أداء مهنة الوكيل العقاري لها من التعقيد والتداخل ما يجعلها تتجاوز كونها ذات طابع تجاري، إذ أن الوكيل العقاري يتعامل مع مصالح إدارية مختلفة وللمعاملات العقارية ترسانة قانونية تنظمها، فلا يمكن بأي حال من الأحوال ممارسة المهنة على الوجه الأكمل ما لم يكن الوكيل العقاري مسلحا بزاد من المعارف القانونية والإدارية يسمح له بالحفاظ على سلامة المعاملة العقارية ويكفل حقوق أطرافها ويجنبها الوقوع في منازعات قضائية، كما يكفل بذلك حقوق الدولة ويساهم في التنمية الوطنية. أنظر: دريدي شنيتي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، برج بوعريريج، الجزائر، 2012 ص 37.

العقارية أو إدارة الأملاك العقارية فإنه يشترط أن يكون متحصلا على شهادة التعليم العالي في ميدان القانون أو الاقتصاد أو التجارة أو المحاسبة أو ميدان عقاري أو تقني، أما ممارسة مهنة الوسيط العقاري فإنه يشترط في طالب الاعتماد أن يحوز على شهادة تقني سام في ميدان التجارة أو المحاسبة أو في الميدان العقاري أو التقني.

تجدر الإشارة إلى أن طالب الاعتماد إذا كان لا يحوز على المؤهل العلمي لممارسة مهنة الوكيل العقاري، فإنه بإمكانه الاستعانة بشخص طبيعي يحوز مؤهلا علميا، على أن يكون ذلك بصفة فعلية ودائمة تحت سلطته ومسؤوليته.

كما تجدر الإشارة إلى أنه وقبل تعديل المرسوم 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296 المؤرخ في 18 غشت 2011 فإنه كانت تشترط - إلى جانب المؤهل العلمي- خبرة مهنية لثلاث (3) سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بميدان العقار، كميدان مسح الأراضي أو الحفظ العقاري، شرط أن لا تكون هذه المدة قد انقطعت منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل بتاريخ إيداع طلب الاعتماد.

بذلك أصبح المؤهل العلمي يتيح الوصول المباشر إلى المهنة، دون الحاجة إلى اشتراط أي خبرة مهنية، هذا الوصول المباشر هو بالتأكيد بسبب اكتساب المعرفة النظرية والقدرة على فهم المشاكل العقارية، ومع ذلك فإن المؤهل العلمي غير كاف للداخلين الجدد للمهنة، والذين ليست لديهم الخبرة الكافية لمواجهة الصعوبات العملية في الميدان، لذلك كان ينبغي استكمال المؤهل العلمي كتدريب نظري بتدريب عملي إلزامي لمدة ستة (6) أشهر لدى مكتب وكيل عقاري قبل تسليمه البطاقة المهنية.[1]

2: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي: يشترط في الشخص المعنوي لحصوله على اعتماد الوكيل العقاري ما يلي:

2-1: أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.

2-2: أن يحوز رأسماله الكامل شخص أو أشخاص طبيعية من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر: ورد هذا الشرط في المادة 5 مكرر من المرسوم 10-154 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 أعلاه وهو شرط واضح وصريح، وتبعا لذلك يطلب ضمن الملف شهادة جنسية وشهادة إقامة حائز أو حائزي رأس مال الشركة.

2-3: أن لا يكون طالب الاعتماد موضوع إجراء تصفية قضائية.

وعلى العموم يجدر التنويه إلى أن المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 أعلاه تضيف شرطا آخر ألا وهو ضرورة أن يوفر الوكيل العقاري محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وتكون بمساحة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة ومجهزة بوسائل الاتصال.

[1] Jean Pierre DIVOUX, op.cit, p 44.

ISSN : 2543-3970

ما يلاحظ على هذه المادة أنها أضافت شرطا آخر، ألا وهو ضرورة توفير المحلات لممارسة المهنة، إلا أن هذا الشرط لم يأت في محله، ذلك أن ملف طالب الاعتماد بصدد الدراسة، ويحتمل رفضه، من أجل ذلك تم تدارك الأمر بتتمة المادة 9 بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296 بنصها على أنه: "**يقدم الإثبات على توفر المحلات للجنة الاعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة** ".

إن تقديم ما يثبت توفير المحلات بعد إبداء اللجنة برأي موافق على منح الاعتماد جاء في موضعه، ذلك أن طالب الاعتماد في هذه الحالة سيما الذي لا يملك محلات مخصصة لهذا الغرض أصبح بإمكانه توفير محلات لمزاولة نشاطه سواء باقتنائها أو استئجارها مادام انه سيتم اعتماده من طرف الوزير المكلف بالسكن.

على إثر تتمة المادة 9 تحتم إلغاء اشتراط تقديم نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل كوثيقة ترفق مع طلب الاعتماد من طرف الشخص الطبيعي ما دام أن هذه الوثيقة أضحت تقدم عند الموافقة على طلب الاعتماد من طرف لجنة الاعتماد.

إن الشروط المذكورة أعلاه تخص طالبي الاعتماد غير الممارسين للمهنة، أما فيما يتعلق بالوكلاء العقاريين الممارسين للمهنة قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري في الجريدة الرسمية، فمن الطبيعي أن تتم تسوية وضعيتهم لتتماشى مع الأحكام التي جاء بها هذا المرسوم، وهو ما تم فعلا، فعند نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-18 تم السماح لهم بمزاولة نشاطهم ومنحت لهم مهلة ستة (6) أشهر للامتثال لأحكام هذا المرسوم من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، غير أنه وعلى اثر تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296 تم إعادة النظر في وضعيتهم مع أخذ مدة ممارسة المهنة بعين الاعتبار وذلك على النحو الآتي:

إن ممارسي المهنة لمدة خمس (5) سنوات على الأقل بصفة متواصلة عند نشر المرسوم التنفيذي رقم 11-296 في الجريدة الرسمية معفون من الشروط المتعلقة بالالتحاق بالمهنة، ويبقى عليهم الترشح للحصول على الاعتماد إلى غاية 31 ديسمبر 2013 مع ضرورة تقيدهم بالشروط الأخرى المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09- 18، أما الممارسين للمهنة لمدة تقل عن خمس (5) سنوات عند هذا التاريخ، فيتعين عليهم تشغيل عامل تحت سلطتهم ومسؤوليتهم يحوز مؤهلا علميا على النحو السابق ذكره ووجوب استيفائهم للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18، أما عن الممارسين للمهنة الذين أودعوا ملفات ترشحهم للحصول على الاعتماد من قبل، فإنه يتعين عليهم الالتزام بأعراف وتقاليد المهنة ريثما تتخذ لجنة الاعتماد قرارها.

ISSN : 2543-3970

ثانيا : إجراءات الحصول على الاعتماد والتسجيل في سجل الوكلاء العقاريين

إن الراغب في ممارسة مهنة الوكيل العقاري – شخصا طبيعيا كان أو معنويا- يجب عليه أن يستوفي الشروط السابق ذكرها مجتمعة، ويودع طلبه لدى المصالح المختصة بوزارة السكن ويرفقه بملف كامل مقابل تسليمه وصلا عن ذلك وهذا طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم.[1]

إن طلب منح الاعتماد يحتمل قبوله كما يحتمل رفضه، ففي حالة رفضه يمكن للمترشح أن يقدم طعنا كتابيا أمام الوزير، أما الحائز على الاعتماد فيتعين عليه استكمال ملفه ليسجَّل في سجل الوكلاء العقاريين وهو ما نستعرضه في عنصرين خصص الأول لإجراءات منح الاعتماد والثاني لإجراءات التسجيل في سجل الوكلاء العقاريين.

1: إجراءات الحصول على الاعتماد: بعد استلام الملفات من طرف المصلحة المكلفة بذلك على مستوى الوزارة، يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يرد على طالبي الاعتماد في أجل أقصاه شهر من تاريخ الاستلام، والذي بدوره يحيل الملفات إلى لجنة منشأة لديه تدعى" لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين" بغرض دراستها لطلبات الاعتماد وإبداء الرأي فيها.[2]

بصدد دراستها لطلبات الاعتماد وقبل إبداء رأيها فيها، يتعين على اللجنة أن تراسل المصالح الأمنية المختصة بغرض إجراء تحقيق أمني حول طالبي الاعتماد وإبداء رأيها في غضون شهرين من تاريخ توصلها بنسخة من طلب إجراء التحقيق، سواء بالقبول أو بالرفض إذا كان التحقيق سلبيا.[3]

يجب التنويه في هذا الصدد إلى الخطأ الذي وقع عند تعديل المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18، وهو منح مصالح الأمن أجل شهرين لتجري تحقيقا حول طالب الاعتماد، ابتداءً من تاريخ الاتصال بها من طرف لجنة الاعتماد، إلا أن المدة الممنوحة للوزير المكلف بالسكن للرد على طالب الاعتماد المحددة في نفس المادة هو شهر واحد (1) من تاريخ استلام طلب الاعتماد الثابت في وصل الاستلام بقيت على حالها، فكان يفترض أن تمدد مدة رد الوزير على طلب الاعتماد إلى ثلاثة (3) أشهر على الأقل، لأنها أصبحت لا تتماشى مع الإجراء المستحدث والمتمثل في تحقيق مصالح الأمن.

وعلى كل حال فإن لجنة الاعتماد يكون رأيها بالموافقة أو بالرفض على أن يكون هذا الأخير معللا وذلك بموجب مداولات تسجل في سجلات خاصة وتدون في محاضر يوقعها الأعضاء وترسل إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام، وتبعا لذلك فإن قرار الوزير المكلف بالسكن يكون إما بقبول منح الاعتماد أو رفض ذلك.

---

[1] يجب أن يقدم طلب الاعتماد المعني شخصيا، فكان الأجدر أن يسمح بذلك للوكلاء القانونيين للشخص الطبيعي أو الممثل القانوني للشخص المعنوي، هذا ويلاحظ الإبقاء على شرط تقديم ما يثبت الخبرة المهنية الذي ألغي في تعديل سنة 2011.

[2] أنظر المواد من 20 إلى 27 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم.

[3] نظرا للصلاحيات الممنوحة لمصالح الأمن ولاعتبارات معينة يتوجب إجراء تحقيق أمني حول طالب الاعتماد يمكن أن يفضي إلى رفض الاعتماد إذا كان سلبيا حتى ولو أرفق طالب الاعتماد صحيفة السوابق العدلية (بطاقة رقم 3).

ISSN : 2543-3970

1-1: حالة قبول طلب منح الاعتماد: إذا أبدت اللجنة برأي موافق يصدر الوزير المكلف بالسكن قرارا بمنح الاعتماد[1] وفق نموذجين محددين بقرار وزاري[2] يتعلق النموذج الأول باعتماد الشخص الطبيعي والثاني بالشخص المعنوي.

يمنح الاعتماد لصاحبه شخصيا لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد[3] فلا يمكنه التنازل عنه أو تأجيره، ويخوله ممارسة نشاطه عبر كامل التراب الوطني، مع إمكانية تعليقه أو إلغائه من طرف الوزير في أي وقت أو سحبه بصفة مؤقتة أو نهائية كعقوبة إدارية توقع على الوكيل العقاري.

1-2: حالة رفض طلب منح الاعتماد: يمكن أن يرفض طلب منح الاعتماد في ثلاث (3) حالات محددة على سبيل الحصر وهي:

1-2-1: إذا كان طالب الاعتماد غير مستوف للشروط المحددة قانونا: كأن لا يستوفي المدير العام أو المسير القانوني للشخص المعنوي شرط المؤهل العلمي.

1-2-2: إذا كان طالب الاعتماد محل سحب نهائي للاعتماد: أي أنه سبق له وأن تحصل على اعتماد وسحب أو بصدد سحبه منه نهائيا لأسباب محددة قانونا، نشير إليها لاحقا.

1-2-3: إذا كان التحقيق الذي أجرته مصالح الأمن سلبيا.

في كل الأحوال يجب أن يكون قرار رفض منح الاعتماد مبررا ويبلغ للمعني بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، وللمعني أن يطعن فيه كتابيا أمام الوزير خلال مهلة شهر من تاريخ تبليغه بقرار الرفض، لإعادة النظر في ملفه عن طريق دراسة إضافية، مؤسسا طعنه على معلومات أو مبررات جديدة، على أن يفصل الوزير في الطعن في أجل شهر من تاريخ استلامه.

لا يفوتنا أن نذكر أن اللجنة مخول لها تبليغ رأيها بالموافقة للمعني بهدف استكمال ملفه وذلك بتقديمه ما يثبت تجهيزه لمحلات مخصصة لممارسة المهنة، وتقديمه أيضا لوثيقة يعدها بنك أو مؤسسة معتمدة قانونا، تثبت إيداعه لمبلغ كفالة مخصص لضمان التزامه تجاه الزبائن، وذلك بغرض منحه الاعتماد من طرف الوزير وبالتبعية قيده في سجل الوكلاء العقاريين وتسليمه بطاقة مهنية. [4]

---

[1] تم بموجب المادة 35 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 النص على رسوم تطبق على شهادات اعتماد الوكلاء العقاريين. ارجع: (ج.ر) عدد 78، بتاريخ 31 ديسمبر 2009، ص 3.

[2] قرار مؤرخ في 03 فبراير 2011 يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري (ج.ر) ع 67 بتاريخ 11 ديسمبر 2011، ص ص 22 - 23.

[3] كان يمنح الاعتماد في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية (الملغى) لمدة غير محددة.

[4] لا يوجد ما يفيد وجوب تقديمه مستخرج من السجل التجاري، فطبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم، فإن ممارسة مهنة الوكيل العقاري تخضع للحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري، لذلك من المفروض أن يقدم طالب الاعتماد المُبلغ برأي موافق من طرف اللجنة نسخة من مستخرج السجل التجاري بغرض تسجيله في السجل الوطني للوكلاء العقاريين.

ISSN : 2543-3970

2: إجراءات التسجيل في سجل الوكلاء العقاريين: بعد حصوله على الاعتماد يقيد الوكيل العقاري المعتمد في سجل الوكلاء العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن- الذي يخضع إلى عملية تحديث بصفة دورية من طرف المديرية الفرعية للاعتمادات على مستوى الـوزارة- ويتعين عليه أن يشرع في ممارسة نشاطه خلال ستة (6) أشهر من تاريخ تسلمه الاعتماد، تحت طائلة إلغائه أو تعليقه من طرف الوزير إلا إذا أثبت أن قوة قاهرة حالت دون ذلك.

يذكر أن المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم، علقت ممارسة المهنة على منح الاعتماد والقيد في السجل التجاري دون ذكر عبارة التسجيل في السجل الوطني للوكلاء العقاريين، في حين أن ممارسة المهنة يفترض أن تكون بعد تسجيل الوكيل العقاري المعتمد في هذا السجل ومنحه بطاقة مهنية، ذلك أن الوكيل العقاري الممارس ملزم أثناء ممارسة مهنته بحمل بطاقة مهنية بصفة دائمة طبقا للمادة 29، وأن البطاقة لا تسلم له إلا بعد قيده في سجل الوكلاء العقاريين طبقا للمادة 18 من نفس المرسوم.

وعلى أي حال، فإنه وبعد قيد اسمه في السجل الوطني للوكلاء العقاريين وتسليمه البطاقة المهنية، فيمكن للوكيل العقاري أن يشرع في ممارسة المهنة والتي تدور إجمالا حول الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية والمفاوضة فيها وإبرام العقود بشأنها، إضافة إلى الوساطة العقارية والإدارة والتسيير العقاريين، غير أنه يحدد في قرار منح الاعتماد المسلم إليه، النشاط الذي يمارسه وذلك على النحو الآتي:

اعتماد في إطار وكالة عقارية: يتولى الحائز على الاعتماد في هذا الإطار ما يلي:

- القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليه أو تأجيرها أو مبادلتها، ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليه لحساب الزبائن والقيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود باسم ولحساب الزبائن.

فغالبا ما تكون الصفقة العقارية طويلة وتستغرق وقتا طويلا وتكون محفوفة بالمخاطر، فالرغبة في بيع عقار مثلا تكلف المشتري البحث عن عقار ويكون من الصعب عليه أن يوفق في الاختيار وبالنسبة للبائع أيضا الذي يصعب عليه العثور على مشترٍ يقدم له أفضل سعر، في هذا السياق يلعب الوكيل العقاري دوراً هاماً في تسهيل المعاملات بإمكانية تقليصه لوقت البيع وجعله سوق العقارات أكثر كفاءة [1].

اعتماد كوسيط عقاري: يتولى الحائز على اعتماد كوسيط عقاري، التقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.

اعتماد كقائم بإدارة الأملاك العقارية: يتولى الحائز على اعتماد في هذا الإطار ما يلي:

[1] Thomas LEFEBVRE, Une nouvelle ère pour l'intermédiation en immobilier résidentiel : fondements, digitalisation et limites, thèse pour l'obtention du titre de docteur en sciences de gestion, école doctorale de Dauphine ED 543, DRM – Dauphine recherches en management, université Paris - Dauphine, 20 novembre 2015, p: 18.

ISSN : 2543-3970

– إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/أو الحرفي، تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها، صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها والأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحية المحلات المؤجرة.

هذا ويمكن للوكيل العقاري في إطار ممارسة نشاطاته، تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود، إذا طلبوا منه ذلك، غير أنه ممارسته لهذه الأنشطة، لا تكون إلا وفق كيفيات محددة في المرسوم التنفيذي 09–18 المعدل والمتمم، وهو ما سنستعرضه في المحور الثاني.

المحور الثاني: الالتزامات والحقوق المهنية للوكيل العقاري

يتعين على الوكيل العقاري التقيد بجملة من الالتزامات المرتبة على عاتقه واستيفائه لبعض الحقوق كل ذلك وفق ضوابط حددها المرسوم التنفيذي رقم 09–18 المنظم للمهنة، وفي حالة إخلاله بهذه الضوابط، تطبق عليه عقوبات إدارية وأخرى جزائية.

وعليه نستعرض فيما يلي، التزامات وحقوق الوكيل العقاري، لنختم بالإشارة إلى ما قد يتعرض إليه من عقوبات إدارية أو جزائية جراء عدم تقيده بضوابط ممارسة المهنة.

أولا: التزامات الوكيل العقاري

يلتزم الوكيل العقاري عموما باحترام القوانين والتنظيمات التي تسير النشاط، وأن يشرع في مزاولة أنشطته في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تسلمه الاعتماد، بالإضافة إلى التزامات أخرى يمكن تصنيفها إلى صنفين، الصنف الأول يتعلق بالتزاماته تجاه زبائنه والصنف الثاني يتعلق بالتزاماته تجاه الإدارة كالوزارة المكلفة بالسكن بالدرجة الأولى ومختلف المديريات التنفيذية المحلية وعلى رأسها مديرية السكن المخول لها متابعة ومراقبة النشاط العقاري للوكلاء العقاريين بالإضافة إلى مديرية الضرائب، وكل عون إدارة مؤهل قانونا للتفتيش والرقابة على نشاطات الوكيل العقاري على غرار أعوان الرقابة التابعين لمديرية التجارة ومفتشي العمل المخول لهم ذلك، وعليه سيخصص هذا العنصر لدراسة التزامات الوكيل العقاري، تجاه زبائنه وتجاه الإدارة.

1: التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه: يمكن حصر الالتزامات الواقعة على الوكيل العقاري تجاه زبائنه فيما يلي:

1–1: يتعين على الوكيل العقاري أن يؤدي التزاماته تجاه زبائنه وفقا لأحكام المرسوم 09–18 وحسب أعراف المهنة: فالعمل العقاري مبني على أسس جوهرية أساسية من أهمها الصدق في التعامل والأمانة في الأداء وتقديم

ISSN : 2543-3970

الاستشارات والتوجيهات، المعاملة العادلة، المحافظة على السر المهني، النزاهة، مراعاة مصالح الأطراف المتعاقدة، تحمل مسؤولية الحفاظ على الوثيقة ...[1]

1-2: أن يتقن في تقديم الخدمات: يقع على الوكيل العقاري بموجب هذا الالتزام بذل العناية اللازمة في تقديم خدماته وهو الأمر الذي لا يمكن التسليم به على إطلاقه، إذ أن التزام الوكيل العقاري من خلال النشاطات الثلاث المندرجة ضمن هذه المهنة حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم، تتراوح بين الالتزام ببذل عناية والالتزام بتحقيق نتيجة.

1-3: أن يلصق جدول أتعاب وتعريفات على أن يكون الجدول بصفة مرئية وواضحة للزبائن: باعتبار الوكيل العقاري يقدم خدمة تجارية لفائدة زبائن، فإنه يقع على عاتقه هذا الالتزام المندرج ضمن قواعد ومبادئ شفافية الممارسات التجارية التي تقوم بين الأعوان الاقتصاديين وبين هؤلاء والمستهلكين وكذا حماية المستهلك وإعلامه، فبالرجوع إلى المادة 28 مطة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم، نجدها تلزم الوكيل العقاري بلصق جدول أتعاب وتعريفات بصفة مرئية وواضحة، أما المادة 5 من القانون رقم 04-02[2] فلا تشترط في الإعلام بالأسعار والتعريفات طريقة محددة بل جعلت الحرية في ذك للعون الاقتصادي، المهم أن تكون بصفة مرئية ومقروءة، وعلى كل حال فإن الطريقة المحددة في المادة 28 مطة 5 أعلاه جاءت متماشية وطبيعة المهنة.

1-4: أن يحمل البطاقة المهنية أثناء ممارسة مهامه: سبقت الإشارة إلى أن اعتماد الوكيل العقاري يكون شخصيا، وحرصا على ممارسة الأشخاص المعتمدين فحسب للمهنة، يلتزم الوكيل العقاري بحمل البطاقة المهنية أثناء ممارستهم لمهامهم، التي تدون فيها بياناته الشخصية وتلصق فيها صورته، وفق نموذج محدد بقرار وزاري مؤرخ في 3 فبراير 2011 يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري السابق ذكره.

1-5: أن يضع دفتر احتجاجات تحت تصرف الزبائن: يكون الدفتر مرقما ومؤشرا عليه من الجهة الوصية، ويكون محل متابعة ورقابة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك.

1-6: يلتزم الوكيل العقاري بالسر المهني تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به: من الطبيعي التساؤل حول المغزى من فرض هذا الالتزام على الوكيل العقاري، كون أن طبيعة مهنته تستدعي إعلام المتعاملين معه بكل ما يتعلق بالمعاملة التي وُكل بها، لكن المقصود هنا الغير الأجانب عن المعاملة [3].

---

[1] أنظر: دريدي شنيتي، المرجع السابق، ص 31.

[2] قانون رقم 04-02 مؤرخ في 23 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (ج.ر) عدد 41 بتاريخ 27 يونيو 2004، ص 3، المعدل والمتمم.

[3] أنظر في المعنى نفسه: بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق – بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 78.

ISSN : 2543-3970

1-7: إبرام عقد وكالة مع زبائنه: يجب أن يربط الوكيل العقاري والزبون عقد وكالة مكتوب تحدد ضمنه حقوق وواجبات الطرفين بشكل واضح.

حقيقة أن التوكيل المخول للوكيل العقاري يمنحه القدرة على القيام بأعمال نيابة عن موكله لتجميع الأطراف معا للتوقيع على عقد نهائي، بدءً بعقد مبدئي، وهو غالبا ما يكون مسؤولا عن صياغة هذا العقد والتوقيع عليه[1] ذلك أنه لا يوجد نموذجا لمختلف عقود الوكالات لا شكلا ولا موضوعا (مثل وكالة البيع الحصرية، وكالة البيع العادية، وكالة الشراء، وكالة الإيجار، وكالة وضع للإيجار ...) مما دفع الوكلاء العقاريين إلى اقتباس نماذج عن الوكالات الفرنسية[2] وعليه يمكن القول أنه لا يقصد بعقد الوكالة المكتوب، العقد الرسمي وفق المادة 324 من القانون المدني[3] بل يكفي أن يعده الوكيل العقاري ويوقع عليه إلى جانب توقيع الزبون (الموكل) غير أنه وباعتباره عونا اقتصاديا يقدم خدمة تجارية، فلا اجتهاد للوكيل العقاري في صياغة مختلف عقود الوكالات بغرض ممارسة نشاطاته، مع وجود نصوص قانونية تقيده في ذلك.[4]

على الرغم من الرقابة الممارسة على المهنة وما للقضاء من دور في فحص بنود هذه العقود والبت في المنازعات الناشئة عنها، إلا أنه ينبغي وضع نماذج موحدة لمختلف عقود الوكالات المتعلقة بمهنة الوكيل العقاري، تكون مضبوطة ومحاطة بضمانات للأطراف، وتحدد ضمنها حقوق وواجبات الطرفين بشكل واضح، سيما وأن الموكل (الزبون) كطرف في العقد، لم يرتَّب عليه أي التزام مقابل التزامات الوكيل العقاري، لذا يجب تحميله التزامات مقابلة كالتزامه بإخلاء العقار في حالة إتمام إجراءات بيعه وفق المدة التي تحدد في العقد التوثيقي، الالتزام بتمكين الوكيل من إحضار الأشخاص المحتمل إجراء المعاملة لصالحهم لمعاينة العقار، حالات فسخ العقد.

2: التزامات الوكيل العقاري تجاه الإدارة: إضافة إلى التزاماته تجاه زبائنه، تقع على عاتق الوكيل العقاري التزامات أخرى تجاه الإدارة المركزية، حيث تشرف المديرية الفرعية للاعتمادات على مستوى وزارة السكن على متابعة ومراقبة نشاط الوكلاء العقاريين، أما على المستوى اللامركزي فتكلف بعض الإدارات المحلية وعلى رأسها مديرية السكن المخول لها متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين بالإضافة إلى مديرية التجارة، مديرية الضرائب ومختلف المفتشيات المختصة إقليميا التابعة لها وكل عون إدارة مؤهل قانونا للتفتيش والرقابة على نشاطات الوكيل العقاري، و يمكن عرض هذه الالتزامات من خلال النقاط التالية:

---

[1] Jean Pierre DIVOUX, op.cit, p 161.

[2] أنظر: دريدي شنيتي، مرجع سابق، ص 45.

[3] أمر رقم 75- 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني،(ج.ر) عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم.

[4] ارجع: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية (ج. ر) عدد 56 بتاريخ 11 سبتمبر 2006، ص 16 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-44 المؤرخ في 3 فبراير 2008 (ج.ر) عدد 7، بتاريخ 10 فبراير 2008، ص 17.

ISSN : 2543-3970

2-1: أن يقيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف مصالح الوزير المكلف بالسكن: ويستحسن إلى جانب ذلك أن يتم حجز كل المعاملات في جهاز الحاسوب لتسهيل الوصول إليها والتحكم فيها وخلق حفظ احتياطي للملفات بذلك.

2-2: أن يحتفظ بالسجل أعلاه لمدة خمس (05) سنوات على الأقل وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات: يستحسن عمليا الاحتفاظ بهذا السجل لمدة أطول.

2-3: أن يعد تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاطات مؤسسته إلى الوزارة المكلفة بالسكن.

2-4: أن يخضع إلى رقابة الأعوان المؤهلين التابعين للوزارة الوصية والى رقابة كل عون مؤهل قانونا وأن يقدم لهم كل وثيقة لها صلة بنشاطه أثناء تأدية دورهم الرقابي: كمفتشي الضرائب ومفتشي العمل، وأعوان الرقابة التابعين لمديرية التجارة، وللإشارة فإنه وطبقا للمادة 106 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 [1] فان الاعتراض على المراقبة التجارية أو على تسليم الوثائق التنظيمية التي تطلبها المصالح المؤهلة لوزارة التجارة بقوة القانون، إلى تطبيق غرامة إلزامية قدرها عشرة ألاف دينار (10.000دج) بعد اجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الطلب الصريح المقدم من طرف هذه المصالح مقابل إشعار بالاستلام ويترتب على عدم دفع مبلغ الإلزامية، تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا المجال.

ثانيا: حقوق الوكيل العقاري

لم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المنظم لمهنة الوكيل العقاري، عند تحديده لالتزامات وحقوق الوكيل العقاري مواد تكفل حقوق الوكيل العقاري مقابل الالتزامات المفروضة عليه سوى حقه في تقاضي الأجر (المادة 34) غير أنه يمكن القول أن للوكيل العقاري حقوقا أخرى يمكن أن تستشف من ثنايا بعض النصوص المتعلقة بتنظيم المهنة، وهو ما سنتناوله ضمن عنصرين على النحو الآتي:

1: حق الوكيل العقاري في الأجرة: تختلف الأجرة التي يتقاضاها الوكيل العقاري باختلاف النشاط الذي يمارسه، فإذا كان يمارس نشاطه في إطار وكالة عقارية أو وساطة عقارية فيتقاضى أجره حسب قيمة العقار في حالة البيع أو حسب القيمة السنوية للإيجار وذلك على النحو الآتي:

- إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع تساوي أو تفوق مليون دينار جزائري (1.000.000 دج) يحق للوكيل العقاري أخذ نسبة 3% منها.
- إذا كانت أقل أو تساوي خمسة ملايين دينار جزائري (5.000.000 دج) يأخذ نسبة 2%
- إذا كانت تفوق أو تساوي خمسة ملايين دينار جزائري (5.000.000دج) يأخذ نسبة 1%.

---

[1] (ج.ر) عدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر 2016، ص 3.

ISSN : 2543-3970

فيمنع عليه تقاضي أجرا بأي شكل آخر سوى في إطار النسب التي حددها القانون، على سبيل المثال، يمنع عليه قبض مبالغ أخرى مستقلة مقابل كتابة ونشر إعلان، أو التنقل لزيارة العقارات[1].

ما يمكن ملاحظته في هذا الشأن أن أجر الوكيل العقاري حدد في إطار الوساطة العقارية والوكالة العقارية، وذلك في حالة بيعه أو تأجيره لعقار، ولم يحدد أجره في حالة عملية مبادلة الأملاك العقارية، غير انه وبالرجوع إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم، نجدها تلزم أن تكون المعاملة بعقد وكالة مكتوب تحدد فيه حقوق وواجبات الطرفين بوضوح، وعليه فإن الأجر في هذه الحالة يكون محدد في العقد[2] في ظل غياب منطقي لنص صريح يحدد الأجرة المستحقة للوكيل العقاري في حالة مبادلة الأملاك العقارية.

كما يلاحظ أن الحد الأدنى لسعر العقارات المعروضة للبيع قدر بواحد مليون دينار جزائري (1.000.000 دج) فحتى إذا كان العقار أقل من هذه القيمة تبقى النسبة نفسها، ويلاحظ أيضا إذا كانت قيمة العقار خمسة ملايين دينار جزائري (5.000.000 دج) يمكن عمليا أن تُأخذ منها نسبة 1% أو 2% مادام جعلها تساوي هذا المبلغ في الحالتين الأخيرتين، فالصواب جعل نسبة 1% إذا كانت قيمة العقار **تفوق** مبلغ خمسة ملايين دينار جزائري (5.000.000 دج) دون ذكر كلمة **تساوي** تجنبا للمنازعات التي قد تثار في هذا الشأن.

هذا ما تعلق بالعقارات المعروضة للبيع، أما إذا تعلق الأمر بملكية معروضة للتأجير فيستحق الوكيل العقاري (وكالة عقارية أو وسيطا عقاريا) ما قيمته شهر (1) إيجار عن كل سنة تأجير، فإذا كان مبلغ الإيجار السنوي مثلا هو مائة وعشرون ألف دينار جزائري (120.000 دج) فله الحق في تقاضي أجر يقدر بـ: عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج).

المعروف أن الوكالة هي أسلوب يسمح للموكل الذي يعطي السلطة لغيره أن يعمل أعمالا قانونية بواسطة الوكيل الذي يمثله في علاقاته مع الغير، فهي تشرك ثلاثة أفرقاء أي الموكل والوكيل من جهة والوكيل مع الغير عندما يصبح هذا الأخير موكلا بدوره [3] لذلك يثار تساؤل في هذا الشأن حول دفع الأجر المستحق للوكيل العقاري، هل يقع على البائع أو المشتري أو كليهما أو يقع على المؤجر أو المستأجر أو كليهما؟

لم يتم النص على ذلك صراحة أو ضمنا على عكس القائم بإدارة الأملاك العقارية، فتم النص على أن أجره يكون محددا بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطاته، لذلك يجب توضيح ما إذا يكون دفع الأجرة مناصفة بين الطرفين التي تمت المعاملة لصالحهم أو تقع على عاتق أحدهم.

---

[1] Thomas LEFEBVRE, OP.CIT, p :19.

وللإشارة فإن القائم بإدارة الأملاك العقارية في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 97-154 السابق ذكره (الملغى)، فإن أجرته كانت حرة تحدد بالاتفاق مع موكله في عقد الوكالة، باستثناء أجرة إدارة الأملاك العمومية، التي تحدد بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن.

[2] أنظر: بوصوفة الزهرة، المرجع السابق، ص: 102.

[3] أنظر: موريس نخلة، المرجع السابق، ص 3.

ISSN : 2543-3970

2: حقوق أخرى للوكيل العقاري: تتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

2-1: الحق في البطاقة المهنية: يحق للوكيل العقاري المعتمد والمسجل في سجل الوكلاء العقاريين الحصول على بطاقة مهنية من أجل ممارسة نشاطاته، حدد نموذجها بالقرار الوزاري المؤرخ في 03 فبراير 2011 المحدد لنموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري، السابق ذكره.

2-2: الحق في ممارسة المهنة عبر كافة التراب الوطني: حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم، فإن اعتماد الوكيل العقاري يمنحه الحق في ممارسة نشاطاته عبر كافة التراب الوطني وذلك لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد.

2-3: الحق في استرداد مبلغ الكفالة: سبقت الإشارة إلى انه وبعد قبول طلبه من طرف لجنة الاعتماد، يتعين على الوكيل العقاري أن يودع مبلغ لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا، يمثل ضمانا لالتزاماته تجاه الزبائن وذلك بصفة دائمة وغير منقطعة، لكن إذا توقف عن ممارسة نشاطه لمدة سنتين على الأقل، يمكن له استرداد هذا المبلغ وسحبه من البنك أو المؤسسة المالية المودع لديها سابقا، وذلك بتقديمه أمامها شهادة مسلمة لـه من طرف الوزارة المكلفة بالسكن تثبت توقفه عن النشاط لهذه المدة، على أن يرد البطاقة المهنية إلى المصلحة المعنية لدى وزارة السكن بمجرد توقفه عن النشاط.

في ختام هذا المحور، نقول أن عدم تقيد الوكيل العقاري بالضوابط المذكورة، يعرضه إلى عقوبات إدارية نتيجة إخلاله بالتزاماته تجاه زبائنه أو الإدارة المخول لها مراقبة نشاطاته محددة ضمن الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المنظم لمهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم والمتمثلة في سحب الاعتماد وذلك بصفة مؤقتة أو نهائية أو رسمية على غرار تعرضه لعقوبات جزائية عند إدلائه بتصريحات كاذبة[1].

غير أنه يفترض قبل تعريض الوكيل العقاري للعقوبات أعلاه، كان يفترض وضع دفتر شروط - يرفقه طالب الاعتماد ضمن الملف بعد إمضائه وتصريحه أنه قد اطلع عليه ووافق على مضمونه- تحدد ضمنه الالتزامات المهنية للوكيل العقاري التي تقوم عليها مسؤولياته، بصفة يسهل معها لاحقا تكييف المخالفة التي يرتكبها وبالتبعية تطبيق العقوبة المناسبة عليه، وذلك عملا بالمادة 6 مطة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري [2].

---

[1] أنظر المواد 37، 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المعدل والمتمم.

[2] (ج.ر) عدد 48 بتاريخ 9 سبتمبر 2015، ص 7.

ISSN : 2543-3970

خاتمة:

ختاما يمكن القول أن ضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، سواء تلك المتعلقة بالالتحاق بممارسة المهنة وما يشترط من شروط وإجراءات لمنح الاعتماد للراغبين في الالتحاق بها وتسجيلهم في السجل الوطني للوكلاء العقاريين، أو تلك المتعلقة بالوكلاء العقاريين الممارسين والذين يتعين عليهم التقيد بالالتزامات المفروضة عليهم وعدم تجاوز ما يسمح به القانون في استيفائهم لحقوقهم، إنما الهدف منها تحسين ودعم أنشطة المهنة بغرض إقصاء الدخلاء عليها ووضع حاجز أمام المضاربة في العقارات وإرساء المعاملات العقارية تبعا لذلك.

لكن رغم جدية المساعي في وضع ضوابط لممارسة مهنة الوكيل العقاري من خلال تنظيم المهنة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-18 ورغم التعديلات التي طرأت عليه، سيما تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296، إلا أنه تبقى فعاليتها محدودة لما يشوب هذا التنظيم من نقائص أثرت سلبا على السير الحسن للمهنة عمليا، من أجل ذلك نقدم فيما يلي جملة الاقتراحات الآتية:

- استبدال عبارة (مالكين) بعبارة (موكليه) في المادة 2 من المرسوم 09-18.
- إضافة عبارة (والتسجيل في السجل الوطني للوكلاء العقاريين) للمادة 6 من المرسوم 09-18.
- تحديد الجرائم التي تتنافى مع ممارسة المهنة.
- تمكين الوكلاء والممثلين القانونيين من إيداع طلب منح الاعتماد نيابة عن المعني.
- إلغاء شرط تقديم طالب الاعتماد ما يثبت تأمينه ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية.
- إلغاء شرط تقديم طالب الاعتماد ما يثبت خبرته المهنية ضمن الملف.
- تمديد مدة رد الوزير على طلب الاعتماد إلى ثلاثة (3) أشهر على الأقل، بدل شهر واحد.
- اشتراط تقديم مستخرج من السجل التجاري من طرف طالب الاعتماد المبلغ برأي موافق.
- تنظيم دورات تكوينية للملتحقين الجدد بالمهنة، لمدة ستة (6) أشهر لدى مكتب وكيل عقاري.
- ترتيب التزامات مقابلة تقع على عاتق الموكل (الزبون).
- وضع نماذج موحدة لمختلف عقود الوكالات المتعلقة بمهنة الوكيل العقاري.
- جعل تقاضي نسبة 1% عندما تفوق المعاملة مبلغ (5.000.000 دج) وليس تساويه أو تفوقه.
- تحديد على من يقع دفع الأجر في عقد الوكالة.
- وضع دفتر شروط تحدد من خلاله الالتزامات المهنية للوكيل العقاري.

ISSN : 2543-3970

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: بالغة العربية:

I: **النصوص التشريعية:**

1- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري (ج. ر) عدد 14 بتاريخ 03 مارس 1993، ص .4.

2- قانون رقم 04-02 مؤرخ في 23 يونيو 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (ج.ر) عدد 41 بتاريخ 27 يونيو 2004، ص 3، معدل ومتمم بالقانون رقم 10-06 المؤرخ في 15 غشت 2010 (ج.ر) عدد 46 بتاريخ 18 غشت 2010، ص 11، وبالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (ج.ر) عدد 76 بتاريخ 28 ديسمبر 2017، ص .3.

3- قانون رقم 04-08 مؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية (ج. ر) عدد 52 بتاريخ 18 غشت 2004 ص 4، معدل ومتمم بالقانون رقم 13-06 المؤرخ في 23 يوليو 2013 (ج.ر) عدد 39 بتاريخ 31 يوليو 2013، ص .33.

4- قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010 (ج.ر) عدد 78 بتاريخ 31 ديسمبر 2009، ص 3.

5- قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 (ج.ر) عدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر 2016، ص 3.

6- أمر رقم 75- 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، (ج.ر) عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص 990، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، (ج.ر) عدد 31، بتاريخ 13 مايو 2007، ص .3.

7- أمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري، (ج.ر) عدد 101 بتاريخ 19 ديسمبر 1975، ص 1306 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 (ج.ر) عدد 71، بتاريخ 30 ديسمبر 2015، ص 5.

II: **النصوص التنظيمية:**

1- مرسوم تنفيذي رقم 97-154 مؤرخ في 10 مايو 1997 يتعلق بإدارة الأملاك العقارية (ج.ر) عدد 28 بتاريخ 11 مايو 1997، ص 17 .

2- مرسوم تنفيذي رقم 06-306 مؤرخ في 10 سبتمبر 2006 يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية (ج. ر) عدد 56 بتاريخ 11 سبتمبر 2006 ص 16، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-44 المؤرخ في 3 فبراير 2008 (ج.ر) عدد 7، بتاريخ 10 فبراير 2008، ص 17.

ISSN : 2543-3970

3- مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (ج.ر) عدد 06 بتاريخ 25 يناير 2009، ص 4، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09 -322 المؤرخ في 8 أكتوبر 2009(ج.ر) عدد 59 بتاريخ 14 أكتوبر 2009، ص 7 ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-154 المؤرخ في 17 يونيو 2010 (ج.ر) عدد 39 بتاريخ 23 يونيو 2010، ص 12 ومعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-296 المؤرخ في 18 غشت 2011 (ج.ر) عدد 48 بتاريخ 24 غشت 2011 ص، 13 ومعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13 -154 المؤرخ في 15 أبريل 2015 (ج.ر) عدد 22 بتاريخ 25 أبريل 2013، ص 28.

4- مرسوم تنفيذي 15-234 مؤرخ في 29 غشت 2015 يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري (ج.ر) عدد 48 بتاريخ في 9 سبتمبر 2015، ص 7.

5- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 يوليو 2009 يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري (ج.ر) ع 59 بتاريخ 14 أكتوبر 2009، ص 18.

6- قرار مؤرخ في 03 فبراير 2011 يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري (ج .ر) عدد 67 لسنة 2011 بتاريخ 11 ديسمبر 2011، ص 21.

III: **الكتب:**

1- دريدي شنيتي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، برج بوعريريج الجزائر، 2012.

2- موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني: دراسة مقارنة، الجزء الثامن، الوكالة والشركات منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.

IV: **الرسائل الجامعية:**

بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق – بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

1- Jean Pierre DIVOUX, La fonction de l'agent immobilier dans la vente d'immeuble achevé, Thèse Pour l'obtention du titre de docteur en droit (Doctorat d'Etat), Ecole doctorale SJPEG, Université de Lorraine, 21 juin 2016.

2- Thomas LEFEBVRE, Une nouvelle ère pour l'intermédiation en immobilier résidentiel : fondements, digitalisation et limites, thèse pour l'obtention du titre de docteur en sciences de gestion, école doctorale de Dauphine ED 543, DRM – Dauphine recherches en management, université Paris - Dauphine, 20 novembre 2015.

ISSN : 2543-3970